

УДК 347.4:349.442(575.2)
DOI: 10.36979/1694-500X-2025-25-11-127-130

**ТЕНДЕНЦИИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРАВОВОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

В.А. Фудашкин, А.И. Гаврилова, С.Г. Колесниченко

Аннотация. Исследуются современные тенденции совершенствования правового регулирования долевого строительства в Кыргызской Республике. В условиях развития строительного сектора и высокой социальной значимости жилищной политики можно выявить правовые проблемы, которые создают определенные препятствия для эффективной реализации механизмов долевого строительства. Проведен анализ действующего законодательства, которое характеризуется неполнотой, отсутствием системного подхода и единого стандарта регулирования договора участия в долевом строительстве. Также были выявлены риски для дольщиков, проведено сравнение с зарубежными правовыми моделями. Особое внимание было уделено проблемам правовой неопределенности, которая связана с обширным использованием смежных договорных конструкций. Авторами обоснована необходимость принятия специального закона, регулирующего долевое строительство, и предлагаются конкретные направления нормативной реформы.

Ключевые слова: долевое строительство; застройщик; дольщик; договор; жилищное право; законодательство; правовое регулирование; эскроу-счет; судебная практика; объект.

**КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНДА ҮЛҮШТҮК КУРУЛУШКА
КАТЫШУУ КЕЛИШИМИН УКУКТУК ЖӨНГӨ САЛУУНУ
ӨРКҮНДӨТҮҮНҮН ТЕНДЕНЦИЯЛАРЫ**

В.А. Фудашкин, А.И. Гаврилова, С.Г. Колесниченко

Аннотация. Бул макала Кыргыз Республикасында үлүштүк курулуштуу укуктук жөнгө салууну өркүндөтүүнүн заманбап тенденциялары изилденүүдө. Курулуш секторун өнүктүрүү жана түрак жай саясатынын социалдык мааниси жогору болгон шарттарда үлүштүк курулуштун механизмдерин натыйжалуу ишке ашыруу үчүн белгилүү бир тоскоолдуктарды жараткан укуктук көйгөйлөрдү аныктоого болот. Колдонуудагы мыйзамдарга талдоо жүргүзүлдү, ал толук эмес, системалык мамиленин жана үлүштүк курулушка катышуу келишимин жөнгө салуунун бирдиктүү стандартынын жоктугу менен мүнөздөлөт. Ошондой эле үлүшчүлөр үчүн тобокелдиктер анытальып, чет өлкөлүк укуктук моделдер менен салыштыруу жүргүзүлдү. Байланыштуу келишимдик конструкцияларды көнүртүү менен байланышкан укуктук белгисиздик маселелерине өзгөчө көнүл бурулду. Автор үлүштүк курулуштуу жөнгө салуучу атайын мыйзамдын зарылдыгын негиздеп, нормативдик реформанын конкреттүү багыттарын сунуш кылат.

Түүнчлүк сөздөр: үлүштүк курулуш; куруучу; үлүшчү; келишим; түрак жай укугу; мыйзамдар; укуктук жөнгө салуу; эскроу-эсеп; сот практикасы; объект.

TRENDS IN THE IMPROVEMENT OF LEGAL REGULATION OF SHARED CONSTRUCTION AGREEMENTS IN THE KYRGYZ REPUBLIC

V.A. Fudashkin, A.I. Gavrilova, S.G. Kolesnichenko

Abstract. The article is devoted to the study of current trends in the improvement of the legal regulation of shared construction in the Kyrgyz Republic. In the context of the development of the construction sector and the high social importance of housing policy, several legal issues have been identified that create specific obstacles to the effective implementation of shared construction mechanisms. The analysis of the current legislation reveals its incompleteness, lack of a systematic approach, and absence of a unified standard for the regulation of participation agreements in shared construction. Risks for equity participants have been identified, and a comparison has been made with foreign legal models. Particular attention is paid to the problem of legal uncertainty, which arises from the widespread use of alternative contract structures that do not provide sufficient legal safeguards. The author substantiates the necessity of adopting a special law to regulate shared construction and proposes concrete directions for legislative reform.

Keywords: shared construction; developer; equity holder; contract; housing law; legislation; legal regulation; escrow account; judicial practice; real estate object.

Жилищное строительство по-прежнему остается приоритетной задачей в контексте социально-экономического развития. Одним из основных инструментов финансирования в данной сфере выступает механизм долевого участия, позволяющий привлекать средства граждан на этапе возведения объектов. Однако правовое регулирование договора участия в долевом строительстве на данный момент оставляет множество нерешенных вопросов, что в свою очередь обуславливает высокую степень риска для физических лиц, в первую очередь, которые вкладывают свои средства на стадии строительства.

Специальной нормы, закрепляющей договор долевого строительства в качестве отдельного вида обязательств, в Гражданском кодексе Кыргызской Республики (далее по тексту – ГК КР) не содержится. Вопросы, связанные с такими отношениями, регулируются на основе общих норм гражданского права [1, 2].

В Жилищном кодексе Кыргызской Республики (далее по тексту – ЖК КР) отмечается о договоре долевого участия в строительстве. Так, в статье 66 ЖК КР установлено, что при строительстве жилых помещений физические, юридические лица, государственные органы или органы местного самоуправления вправе приобрести имущественное право на строящееся жилое помещение на условиях договора долевого строительства [3].

Также пункт 4 статьи 66 ЖК КР устанавливает определенные требования к форме договора участия в долевом строительстве: договор долевого строительства жилого помещения заключается в письменной форме, должен быть нотариально удостоверен и пройти государственную регистрацию в порядке, установленном законодательством [3].

На практике договоры с дольщиками оформляются в виде предварительных договоров купли-продажи, инвестиционных соглашений или займов, что в итоге затрудняет судебную защиту и создает неопределенность правового статуса дольщика: отсутствует единая форма договора и обязательной регистрации; низкий уровень государственной защиты.

Судебная практика в отношении споров по долевому строительству отличается высокой степенью неоднородности: в одних случаях суды исходят из формулировок конкретного договора, в других – применяют положения законодательства о защите прав потребителей, что в итоге оказывает влияние на сумму государственной пошлины и на сумму причиненного ущерба [4, 5].

В качестве тенденции развития, относительно судебной практики, стоит отметить, что данный рост судебной практики стимулирует унификацию подходов к квалификации договоров и определению ответственности сторон.

В соответствии с “Положением о порядке и условиях привлечения финансовых средств физических или юридических лиц в строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости”, утвержденным 21 ноября 2023 года № 614 [6] (далее – Положение), четко установлены требования к содержанию договора на привлечение денежных средств: застройщик может заключать договора и привлекать денежные средства только после того, как будет включен в реестр строящихся объектов, где содержатся все сведения об объекте и застройщике.

В последние годы в Кыргызской Республике наблюдается ряд тенденций, таких как рост судебной практики, также с 2022 года при участии Госстроя, Министерства экономики и профильных союзов обсуждается инициатива по разработке специального закона о долевом строительстве. Информационное давление со стороны СМИ и самого общества, вызванное громкими случаями обманутых дольщиков и долгостроев, привело к обсуждению возможности внедрения системы эскроу-счетов при поддержке Национального банка КР и коммерческих банков.

Как показывает практика, застройщики могут сразу использовать привлеченные денежные средства дольщиков, однако чаще всего застройщики берут эти средства, но используют их не для конкретного объекта, а на достройку предыдущих объектов. В результате возникают проблемы с финансированием, а дольщики остаются без жилья, так как их средства были использованы другой стороной при достраивании предыдущих объектов, без заморозки денежных средств на специальном банковском счету.

Денежные средства эскроу замораживаются до того момента, пока не будет окончено строительство и ввод объекта в эксплуатацию с соответствующим разрешением. То есть ни одна из сторон не может пользоваться этими денежными средствами. Также есть еще способ, согласно договору, где застройщик сможет снимать денежные средства на определенном этапе строительства. Важно отметить, что не все банки могут выступать эскроу-агентами. Существует определенный реестр, в котором излагается определенный перечень кредитных организаций, который соответствует специальным

требованиям. Данный способ эскроу-счетов служит дополнительной гарантией для дольщиков и защиты их прав. Подход, реализованный в Российской Федерации, демонстрирует эффективность использования компенсационного фонда, предназначенного для возмещения убытков граждан в случае недобросовестности застройщика. Также четко определено понятие договора долевого участия, происходит государственная регистрация всех договоров, а также страхование ответственности застройщиков.

При анализе зарубежных правовых моделей, на примере международного опыта можно отметить: в Германии строго применяется нотариальная форма сделок, обязательный контроль целевого использования средств, а финансирование строек возможно только через банковские аккредитивы или счета условного депонирования.

“Также стоит обратить внимание на механизм расчета по договору долевого строительства в Чехии, где, заключая договор дольщик обязан перечислить денежные средства на счет застройщика при заключении сделки, а оставшуюся часть стоимости недвижимого объекта необходимо перечислить только после завершения строительства этого объекта” [7, с. 48].

Таким образом, внедрение данного механизма в строительстве гарантирует исполнение застройщиком и дольщиками основных взаимных обязательств в рамках данного договора. “Гарантии прав сторон реализуются за счет установления особого правового режима в отношении денежных средств, обособленных на счет эскроу. Институт счета эскроу будет эффективным способом защиты интересов как дольщиков, так и застройщиков, при условии реформирования данного института в рамках поэтапного открытия счетов эскроу для строительных организаций” [8, с. 76].

В целях системной модернизации правового регулирования в данной сфере предлагается следующее:

1. Необходимым шагом является разработка и принятие специализированного нормативного акта, который бы содержал четкое определение договора долевого участия, перечень существенных условий, а также

- регламентировал процедуру его регистрации и контроля за его исполнением.
2. Создание и ведение электронного государственного реестра договоров долевого участия с доступом для граждан.
 3. Введение механизмов обеспечения исполнения застройщиками обязательств:
 - страхование гражданской ответственности;
 - обязательное участие в гарантитном фонде;
 - использование эскроу-счетов.
 4. Установление требований к застройщикам, включая финансовую отчётность, лицензирование и предоставление гарантий.
 5. Разработка типового договора участия, одобренного уполномоченным органом, для унификации судебной практики.
 6. Усиление административной и уголовной ответственности за привлечение средств без разрешения и за нецелевое использование инвестиций дольщиков.
- Правовая регламентация договора участия в долевом строительстве в Кыргызской Республике носит неустойчивый характер. Современные тенденции как в правотворчестве, так и в общественном запросе свидетельствуют о необходимости перехода к модели комплексного регулирования, аналогичной применяемым в успешных правовых системах [9, 10].
- Формирование устойчивого и безопасного механизма долевого строительства возможно лишь при наличии специального закона, интегрированных мер контроля и гарантий, а также судебной и административной практики, обеспечивающей защиту прав всех участников.
- Поступила: 08.09.2025;
рецензирована: 22.09.2025; принята: 24.09.2025.
- Литература**
1. Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 8 мая 1996 года № 15. Часть I. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/4/edition/1263361/ru> (дата обращения: 10.06.2025).
 2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 5 января 1998 года № 1. Часть II. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/3-2/edition/1281648/ru> (дата обращения: 10.06.2025).
 3. Жилищный кодекс Кыргызской Республики от 9 июля 2013 года № 117. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/203926/edition/15239/ru> (дата обращения: 10.06.2025).
 4. Закон Кыргызской Республики “О защите прав потребителей” от 10 декабря 1997 года № 90. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/590/edition/1262707/ru> (дата обращения: 10.06.2025).
 5. Закон Кыргызской Республики “Об основах градостроительного законодательства Кыргызской Республики” от 13 июля 2011 года № 95. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/4-4377/edition/948638/ru> (дата обращения: 10.06.2025).
 6. Положение о порядке и условиях привлечения финансовых средств физических или юридических лиц в строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости от 21 ноября 2023 года № 614. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/230003801/edition/5531/ru> (дата обращения: 10.06.2025).
 7. Семенец А.Е. К вопросу о схемах обхода эскроу-счетов при расчетах по договору долевого участия в строительстве / А.Е. Семенец, О.Н. Васильева // Правовой альманах. 2023. № 4 (26).
 8. Белоусов Е.В. Счет эскроу как способ защиты прав участников строительных отношений / Е.В. Белоусов // Закон и право. 2022. № 4. URL: <https://doi.org/10.24412/2073-3313-2022-4-72-77>.
 9. Вирфель А.С. Правовая природа договора счета эскроу / А.С. Вирфель. Текст: непосредственный // Молодой ученый. 2024. № 39 (538). С. 151–154. URL: <https://moluch.ru/archive/538/117845/> (дата обращения: 10.06.2025).
 10. Щенникова Л.В. О новом договоре, подлежащем обязательному нотариальному удостоверению, с загадочным названием “эскроу” / Л.В. Щенникова // Нотариус. 2018. № 2. С. 3–5.